

## 指定管理者候補者選定結果

施設 の 概 要	施設名	真庭市北房なかつい陣屋
	所在地	真庭市下中津井454番2
	施設・設備の概要	・木造瓦葺き平屋建て ・延べ床面積397.96㎡ ・敷地面積1,627.99㎡
	竣工年月日	・平成9年10月22日
	業務内容	・施設の運営に関すること ・施設及び設備の維持管理に関すること ・地域住民やボランティア団体との連携に関すること
	所管課	産業観光部産業政策課、北房振興局地域振興課
	施設名	真庭市北房旧菅野邸
	所在地	真庭市下中津井485番1
	施設・設備の概要	・木造平屋一部2階建て ・延べ床面積254.76㎡ ・敷地面積514.32㎡
	竣工年月日	平成8年3月22日
	業務内容	・施設の運営に関すること ・施設及び設備の維持管理に関すること ・地域住民やボランティア団体との連携に関すること
	所管課	産業観光部産業政策課、北房振興局地域振興課
募 集 内 容	募集方法	非公募
	指定期間	令和8年4月1日から令和13年3月31日まで（5年間）
	募集期間	令和7年9月9日から令和7年10月3日まで（25日間）
申込状況		1団体
選定基準		<p>選定の基準は、募集要項で示した施設の設置目的に沿った基準とし、基本的な審査項目については次のとおりです。</p> <p>（1）利用者の平等な利用の確保及びサービスの向上が図られるものであること。</p> <p>（2）公の施設の効用を最大限に発揮するものであること。</p> <p>（3）公の施設の適切な維持及び管理並びに管理に係る経費の縮減が図られるものであること。</p> <p>（4）公の施設の管理を安定して行う人員、資産、その他の経営の規模及び能力を有しており、又は確保できる見込みがあること。</p> <p>（5）その他、関係条例、条例施行規則に準ずる。</p>

選 定 方 法	選定審議会	真庭市指定管理者選定審議会(外部委員 5 名) 会 長 澤山 誠一 真庭市行政経営審議会委員 副会長 加藤 晃 北房地域づくり委員会委員長 委 員 川村 一行 税理士川村一行事務所 委 員 笹尾 桂子 一般社団法人真庭観光局地域づくりマネージャー 委 員 三好 宏 岡山商科大学経営学部教授
	一次審査	令和 7 年 1 0 月 1 5 日 (水) 出席委員 3 名
		申込団体から提出された事業計画書、収支計画書等の申込書類の内容を選 定基準に基づき審査し、仮採点を実施しました。
	二次審査	令和 7 年 1 0 月 1 5 日 (水) 出席委員 3 名
		申込団体から 2 0 分以内の提案説明の後、1 5 分程度の委員との質疑応答 を経て、評価採点表(2 0 0 点満点)による審査を各委員が行い、その審査点 総合計(6 0 0 点満点)により候補者を決定しました。

#### 選定結果

二次審査の結果に基づき、選定審議会において指定管理者候補者として適当と認められる団体を以下のとおり選定しました。

##### (1) 審査点

団体名	審査点 (6 0 0 満点)	摘要
なかつい陣屋管理運営委員会	3 7 5.8 点	候補者

#### ◆選定基準及び配点

##### ①書類審査 (5 1 0 満点)

大項目		審査項目(中項目)		審査の視点(小項目)	配点	候補者
(1)	設置目的に合致した管理運営が行われること。	(1)-1	設置目的に合致した管理運営に係る基本方針の策定	基本方針が施設の設置目的に合致しているか。	12	11
(2)	市民の平等な使用が確保されること。	(2)-1	市民の平等な使用の確保	一部の市民に対し不当に利用を制限したり優遇したりすることはないか(地域住民, 地域外住民等)。	12	10
(3)	施設の効用が最大限に発揮されること。	(3)-1	施設効用の最大化	事業計画の内容が, 具体的, 現実的であり, かつ創意工夫や積極性が見られるか。 施設の利用を促進させる方策(宣伝・広報等)がとられているか。	36	27

(4)	サービスの向上が図られること。	(4)-1	利用者に対するサービスの向上	自主事業の内容が施設の設置目的に合致しており、かつ利用者にとって魅力的なものとなっているか。	126	78
				利用者への応接等の職員研修は計画しているか。		
				利用者の要望・意見・苦情を把握し、改善に結びつける方策がとられているか。		
				管理運営全般について、定期的に評価し、改善に結びつける方策がとられているか。		
(5)	施設の活用による経営改善が図られること。	(4)-2	その他施設運営	施設の運営に利用者が関与することについて方策がとられているか(市民との協働の視点があるか)。	60	31
				季節や天候に柔軟に対応できるか(除雪等)。		
				自主事業開催時に日常管理運営業務に支障が出ない体制となっているか。		
(6)	事業計画書に基づき、継続して適正に管理することができる人的能力及び物的能力を有すること。	(5)-1	利用者数の増加に伴う増益等や管理に係る経費の縮減(単なる人件費の削減になっていないか)	市の算定に対する収入の増加や経費の縮減程度はどのくらいか。また、現実的な収入、経費見積りがなされているか。	60	33.5
				市の算定する収入及び経費算定項目と比較して相違等があるか。また、その影響度合を把握し運営に支障が生じない対策を講じているか。		
				利用者数の増加に伴う増益等や経費の縮減及び効率的な管理運営のための創意工夫が見られるか。		
(7)	個人情報が適正に管理されること。	(6)-1	人的能力	仕様書に基づいた職員配置となっているか。	60	6
				職員の専門的知識・技能を向上させる研修体制は講じられているか。		
		(6)-2	物的・経営的能力	施設の管理運営の実績はどうか(公的施設、他の施設)。		
				法人・団体としての施設管理の体制はどうか(施設現場に対する管理部門の支援体制等)。		
(7)	個人情報が適正に管理されること。	(7)-1	個人情報の管理	個人情報保護の管理体制はどうか(職員への周知、書類の保管、利用の適正)。	12	6

(8)	人の安全が適正に確保されること。	(8)-1	安全の確保	利用者及び職員の安全確保の対策(緊急時対策や防災対策)はとられているか(標準書の整備や職員の指導等)。	12	6
(9)	真庭市における地域貢献による実績	(9)-1	真庭の情報発信	真庭の情報を広く発信した実績	6	4
		(9)-2	地域活性化の取組	真庭市内の地域活性化につながる取組を行った実績(地域活動、地域行事、環境美化、職場体験受入、商工会への協力等)	12	9
		(9)-3	地産地消の取組	市内業者利用促進による地産地消の取組の実績	12	7
		(9)-4	雇用の確保	従業員(正職・臨時・パート内訳)の真庭市民の継続的な雇用実績	12	8
		(9)-5	市内の施設との連携	真庭市内の他の施設や団体等との連携や協力実績	12	8
		(9)-6	安全確保の連携	災害時の避難場所等の提供、地域との連携実績	6	3.5
	真庭市内で指定管理の実績がある場合は、全ての施設に対しての提案実績に対して評価する。また、新規に参入する場合には、真庭市内との関わりがあればそれを評価する。					
(10)	他市を含む指定管理を受けている場合は、行政からの指示文書			モニタリングによる結果	6	3
(11)	他市を含む指定管理を受けている場合は、行政からの指示文書			運営で評価された内容	6	3
(12)	会社の優良度・誠実度			法令違反、協定違反があった場合(0～△20点)	0	0
(13)	真庭市における地域貢献による提案	(13)-1	真庭の情報発信	真庭の情報を広く発信する提案	6	4
		(13)-2	地域活性化の取組	真庭市内の地域活性化につながる取組を行う提案(地域活動、地域行事、環境美化、職場体験受入、商工会への協力等)	12	8
		(13)-3	地産地消の取組	市内業者利用促進による地産地消の取組への提案	12	8
		(13)-4	雇用の確保	従業員(正職・臨時・パート内訳)の真庭市民の継続的な雇用提案	12	9
		(13)-5	市内の施設との連携	真庭市内の他の施設や団体等との連携や協力提案	12	9
		(13)-6	安全確保の連携	災害時の避難場所等の提供、地域との連携提案	6	4

(14)	得点加算	市の算定金額に対する提案額の縮減(増加)	24	15
		市の地域貢献による実績による加算(増加)	24	15.8

☐ については、実績を評価している。

②提案説明及び質疑応答による審査 (90満点)

大項目	審査の視点(小項目)		配点	候補者
(1)(2)(3)(4)(5)	ア	今回応募した動機はどのようなものか。	90	55
(1)(2)(3)(4)	イ	施設の設置理念・目的及び政策課題を理解しているか。		
(4)(5)	ウ	収支予算を計画するにあたって、経費の算定（縮減の工夫）をどのようにしたか。		
(4)(6)(8)	エ	施設管理業務における安全・衛生管理対策はどのようなことを考えているか。		
(6)	オ	人員の確保及び人材の育成をどのように行うのか。		
(1)～(13)	カ	その他、事業者としてアピールしたい点について。		

## (2) 講評

北房なかつい陣屋は、農山村での体験を通じた交流を促進する農村型リゾート施設であり、また、北房旧菅野邸は地域住民の生涯学習活動やコミュニティの場としての役割を担う施設です。そのことを踏まえ、各分野に精通する委員からなる選定審議会において、審査が行われました。

申込団体の「なかつい陣屋管理運営委員会」は、現指定管理者として長年培ってきた経験を生かし、今迄以上に農村ならではの人情味溢れる接客やおもてなしもてなしに心がけるとともに、新しい取り組みとして、既存のホームページ及びSNSを更に深化させた情報発信に努め、新たな顧客獲得の推進やキャッシュレス決済環境の整備により利用者の利便性向上などの提案がなされました。

提案内容を審査基準に基づいて評価した結果、審査点総合計において100分の50を満たし、設置目的に合致した運営、サービスの向上及び管理運営費の縮減が達成できると認められる団体として「なかつい陣屋管理運営委員会」を指定管理者候補とするものです。

## (3) 指定管理者候補者の概要

- ・ 所在地：岡山県真庭市下中津井454番2
- ・ 団体名：なかつい陣屋管理運営委員会
- ・ 代表者：委員長 貝原 徹
- ・ 設立年月：平成9年11月1日
- ・ 設立目的：「真庭市北房なかつい陣屋」及び「真庭市北房旧菅野邸」の円滑な管理運営を図る。

## ◆候補者の収支計画の概要（議会説明資料）

所管	施設名 (設置条例)	施設 数	団体名	候補者の収支計画 (単位:千円)								基準額 (単位:千円)		
				年度	指定管理 (本来) 業務			自主事業			全体 収支	指定 管理料 上限額	施設 納付金 下限額	
					収入	支出	収支	収入	支出	収支				
					うち自主事業から			うち指定管理業務へ						
産業観光部 産業政策課	真庭市北房なかつ い陣屋 (真庭市北房なかつ い陣屋条例) 真庭市北房旧菅野 邸 (真庭市北房旧菅 野邸条例)	2	なかつい陣屋管理 運営委員会	R8	1,509 10	2,551	▲ 1,042	1,119	1,119 10	0	▲ 1,042	1,141	0	
				R9	1,633 13				2,616					▲ 983
				R10	1,792 53	2,685	▲ 893	1,276		1,276 53	0	▲ 893	1,141	
				R11	1,954 94				2,804	▲ 850				1,337
				R12	2,064 130	2,836	▲ 772	1,382			1,382 130	0	▲ 772	
	北房振興局 地域振興課	施設管理の基本方針			計	8,952	13,492	▲ 4,540	6,309	6,309	0	▲ 4,540	5,705	0
○自然の中で農山村を体験しながら人々の交流を促進し、あわせて地域振興を図るために設置された理念に基づき、管理運営を行うこと。 ○歴史的建築物を活用した民俗資料の展示及び観光休憩施設とし、地域住民の生涯学習及びコミュニティ施設として、地域の活性化を図るために設置された理念に基づき、管理運営を行うこと。 ○利用者が利用しやすいようにサービスの向上に努めること。 ○効率的かつ効果的な管理運営を行い、経費の縮減に努めること。 ○常に善良な管理者の注意を持って管理に努めること。 ○個人情報の保護に努めること。			市が算定した基準額			候補者の提案額 (協定予定額)				効果額 (基準額と提案額の比較)				
			5,705			4,540				1,165				